



## annulation vente - diagnostics location au lieu de vente

Par **Chabapt**, le **01/06/2020** à **11:25**

Bonjour,

Nous sommes acheteur et nous avons signé la promesse unilatérale de vente d'un appartement en duplex et dernier étage, le 25 février 2020. L'appartement se situe dans un grande maison divisée en 7 lots : 4 à la vente et 3 en location. La copropriété était en cours de montage lors de la signature de la promesse. La date de signature de l'acte de vente est le 15 juin 2020.

Lundi dernier 25 mai 2020, suite à une revisite nous avons fait le constat d'un dégât des eaux au plafond du dernier étage, selon nous du a un probleme d'étanchéité de la toiture.

Notre acheteur nous a confirmé par mail qu'il connaissait le probleme, qu'il s'agissait de tuiles se soulevant avec le vent et permettant l'infiltration d'eau. Avant la mise en vente il avait demandé à une entreprise de celler les tuiles mais que cela n'avait pas été fait.

Après le passage d'un charpentier vendredi 29 mai 2020, il se trouve que la fuite provient de tuiles non remises suite à la pose d'un velux.

Rien dans le diagnostic ne fait état de ces tuiles sachant que le diagnostic a été réalisé après la pose du velux.

Notre premier questionnement est : comment se fait-il que le diagnostiqueur n'a pas vu cela ?  
Peux-ton se retourner contre notre vendeur et ce diagnostiqueur et faire annuler vente ?

De plus, après étude des diagnostics : nous avons constaté que le DPE a été réalisé pour de la location et non de la vente-transaction, et que le CREP ne sera plus valide pour la date de signature de la vente.

Est-ce un moyen d'annuler la vente ? Pouvons nous nous retourner contre le vendeur et/ou les notaires pour défaut de pièces et mauvais conseil ?

Notre objectif étant d'annuler la vente sans frais, en récupérant notre caution.

Merci pour vos reponses

Par **beatles**, le **01/06/2020** à **11:35**

Bonjour,

Cet arrêt de la Cour de cassation devrait vous être d'une grande utilité (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000036697>  
)

En remettre un exemplaire au vendeur et à l'agent immobilier serait pertinent.

Cdt.

Par **Chabapt**, le **01/06/2020** à **11:47**

Bonjour Beatles, merci pour votre réponse.

Nous avons du mal a comprendre le lien avec notre situation : je précise que c'est une vente particulier a particulier, avec chacun notre notaire.

Pouvons-nous utiliser vice volontairement caché par le vendeur pour annuler la vente (qui n'est pas encore signée) ? car connaissant le problème, il aurait du s'assurer que celui-ci était réparé et au moins nous en informer ?

Cordialement.

Par **beatles**, le **01/06/2020** à **11:59**

Ce n'est pas un vice caché.

Pour comprendre l'arrêt il faut aller à la fin de l'attendu qui se base sur le fondement du manquement à l'obligation de délivrance.

Il ne fait que reprendre le moyen produit par la SCP de Nervo et Poupet, avocat aux Conseils des vendeurs, qui fait référence à l'article 1615 du Code civil :

[quote]L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel.[/quote]

C'est à dire l'obligation de délivrance.

Par **beatles**, le **01/06/2020** à **19:51**

Dixit Chabapt :

[quote]

Après le passage d'un charpentier vendredi 29 mai 2020, il se trouve que la fuite provient de tuiles non remises suite à la pose d'un velux.

[/quote]

Ce n'est pas un défaut mais une livraison de toiture incomplète par manque de tuiles.

Soit l'acheteur (lapsus de Chabapt), qui connaissait soi-disant le problème, n'a pas effectué de contrôle suite à la mise en place du velux ou bien il ment en prétendant que ce serait à cause de tuiles mal fixées alors que c'est un manque de tuiles.

En fait pour « certain » une toiture incomplète serait un vice caché sous prétexte que cela serait finalement un problème d'étanchéité qui ne pouvait pas être décelé.

Une toiture complète est un accessoire indispensable sans lequel une « maison » ne peut être vendue !

Article 1615 du Code civil (voir l'arrêt) :

[quote]

L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel.

[/quote]

L'on a pas à faire à un joint d'étanchéité défectueux !

Il ressort que la maison n'a pas été mise hors d'eau !

C'est vrai qu'un dégât des eaux causé par manque d'une obligation de contrôle, alors qu'il pouvait facilement être évité, est relativement mineur !

Libre à « certain » d'entamer une polémique.